

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Jugendgemeinderat**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Vorbereitende Untersuchung "Altstadt" Bericht und Kosten- und Finanzierungsübersicht
Bezug:	22/2025, 73/2025, 106/2025, 194/2025
Anlagen:	Anlage 1 Abgrenzung VU und SG Anlage 2 Bericht VU mit Anlagen Anlage 3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Beschlussantrag:

1. Der Bericht über die Vorbereitende Untersuchung Altstadt (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen. Den darin formulierten Sanierungszielen, den vorgeschlagenen Maßnahmen sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 3) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet „Altstadt“ (Anlage 1) zum Antragsstichtag 02. November 2026 einen Antrag auf Aufnahme in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ zu stellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Falle einer Aufnahme des Gebiets in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ vorzubereiten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Aufbauend auf den Ergebnissen des Rahmenplans beschloss der Gemeinderat Ende 2025 die Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB, um die Voraussetzungen für eine mögliche städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu prüfen.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchung war es, die im Rahmenplan identifizierten Handlungsfelder vertieft zu untersuchen, bestehende städtebauliche Missstände zu konkretisieren, Sanierungsziele zu formulieren sowie ein Maßnahmenprogramm einschließlich einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erarbeiten. Gleichzeitig sollten die Voraussetzungen für einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ geschaffen werden.

Der nun vorliegende Abschlussbericht fasst die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zusammen. Er zeigt auf, dass die im Untersuchungsgebiet bestehenden Herausforderungen nur durch einen langfristig angelegten und integrierten Stadterneuerungsprozess bewältigt werden können. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Bericht einschließlich der Maßnahmen- sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu billigen und auf dieser Grundlage einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ zu stellen

2. Sachstand

2.1. Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung

Die Vorbereitende Untersuchung wurde in den Jahren 2025 und 2026 auf Grundlage des Baugesetzbuches durchgeführt. Dabei wurden die Erkenntnisse der Rahmenplanung Altstadt vertieft und durch weitere fachliche Untersuchungen ergänzt.

Das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ fokussiert sich auf den Gebäudebestand und den öffentlichen Raum in einem ausgewählten Bereich des Umgriffs der Rahmenplanung Altstadt und gliedert sich in drei Teile. Das Hauptgebiet umschließt die zentralen öffentlichen Räume der Tübinger Altstadt zwischen Marktplatz und der Straße Am Stadtgraben. Marktgasse, Kronenstraße, der Platzraum Krumme Brücke, Schmiedtorstraße, hintere Grabenstraße, Beim Nonnenhaus, Lange Gasse, Collegiumsgasse, Kronenstraße und Wienergäßle begrenzen das Hauptgebiet. Bis auf die Straßen Beim Nonnenhaus sowie Wienergäßle und Kronenstraße sind die Flurstücke auf beiden Seiten der Straße mit einbezogen. Die beiden anderen Teilgebiete beziehen sich auf den Haagtorplatz und die südlich und westlich angrenzende Bebauung sowie den Hortus Medicus an der Clinicumsgasse.

Im Mittelpunkt standen die Analyse des Gebäudezustands, der Nutzungsstruktur, der Verkehrs- und Freiraumsituation, der technischen Infrastruktur sowie der energetischen und klimatischen Rahmenbedingungen. Ergänzend wurden die Auswirkungen des demografischen Wandels, des Strukturwandels im Einzelhandel sowie der Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung untersucht.

Parallel zu den fachlichen Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung flossen in die Formulierung der Sanierungsziele sowie in das Maßnahmenprogramm ein. Mit dem vorliegenden Abschlussbericht liegen die fachlichen Grundlagen für die Beantragung von Städtebaufördermitteln vor.

Folgende Zeitschiene gibt einen Überblick über den Verfahrensverlauf seit Beschluss Rahmenplan Altstadt:

Zeitraum	Verfahrensschritt
November 2025	Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung (§ 141 BauGB)
1.Quartal 2026	Bestandsaufnahmen und Fachanalysen (Ortsbegehung)
26.01.-16.02.2026	Beteiligung der Eigentümer, Gewerbetreibenden und der Öffentlichkeit
28.01.-28.02.2026	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange
27. April 2026	Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit
bis Juli 2026	Erarbeitung der Sanierungsziele sowie des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes sowie Erstellung des VU-Berichts
September 2026	Abschluss der Vorbereitenden Untersuchung und Vorlage in den Gremien
November 2026	Antragstellung auf Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ (geplant)
Frühjahr 2027	voraussichtliche Programmaufnahme (möglich)
anschließend	Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzungsbeschluss (geplant)

2.2. Handlungsbedarf

Die Vorbereitende Untersuchung bestätigt die bereits im Rahmenplan Altstadt aufgezeigten Handlungsbedarfe. Im Untersuchungsgebiet bestehen städtebauliche Missstände im Sinne des Baugesetzbuches, die sowohl die bauliche Substanz als auch die Funktionsfähigkeit des öffentlichen Raums und der technischen Infrastruktur betreffen.

Der hochwertige historische Gebäudebestand stellt Eigentümerinnen und Eigentümer zunehmend vor Herausforderungen hinsichtlich Modernisierung, Energieeffizienz und Barrierefreiheit. Gleichzeitig bestehen Defizite im öffentlichen Raum, insbesondere bei Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und Barrierefreiheit. Hinzu kommen Herausforderungen infolge des Strukturwandels im Einzelhandel sowie veränderter Mobilitätsanforderungen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass diese Aufgaben nur im Rahmen eines langfristigen integrierten Stadterneuerungsprozesses nachhaltig bewältigt werden können.

2.3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Vorbereitende Untersuchung wurde durch eine umfassende Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibenden, Anwohnenden sowie der Träger öffentlicher Belange begleitet. Ergänzend fanden Einzelgespräche sowie eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Es wurden 557 Eigentümer angeschrieben, von 252 (45 %) gab es eine Rückmeldung. 149 Anwohnende haben sich schriftlich beteiligt, was einer Quote von rund 27 % entspricht. 42% der Gewerbebetreibenden haben in 58 Rückmeldungen Ihre Anregungen abgegeben. Zudem wurden 35 Behörden und 24 Fachabteilungen der Stadt einbezogen; alle eingegangenen Stellungnahmen begrüßten die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung.

Die Rückmeldungen bestätigten die Ergebnisse der Bestandsanalyse. Schwerpunkte waren die Weiterentwicklung des öffentlichen Raums, Klimaanpassung, Modernisierung des Gebäudebestands, Barrierefreiheit sowie die Sicherung einer lebendigen Nutzungsmischung.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse und der Beteiligung bildeten die Grundlage für die Formulierung der Sanierungsziele und die Entwicklung des Maßnahmenprogramms.

2.4. Sanierungsziele

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung wurden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Stärkung der Aufenthaltsqualität auf Straßen, Plätzen und Grünräumen für Bewohnende und Gäste
>> Attraktivierung des Wohnens und des Altstadtbesuchs, auch mit Blick auf den Klimawandel und erforderliche Anpassungsmaßnahmen
- Stärkung des historischen Gebäudebestands und seiner Nutzbarkeit durch denkmalverträgliche (energetische) Sanierung inkl. Modernisierung der Wärmeversorgung.
>> Wohnqualität verbessern, Qualitäten des historischen Bestands langfristig erhalten
- Stärkung Erdgeschossnutzungen für Handel, Gastronomie, Kultur, urbane Produktion und Dritte Orte
>> langfristige Sicherstellung der Attraktivität mit ausgewogener Nutzungsmischung
- Stärkung einer vielfältigen Bevölkerungsstruktur und Schaffung von bezahlbarem Wohnen, z.B. für Familien
>> Stärkung Sozialraum und Nachbarschaften

2.5. Maßnahmenprogramm

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung wurde ein integriertes Maßnahmenprogramm entwickelt. Es umfasst öffentliche Investitionsmaßnahmen sowie die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die Maßnahmen wurden priorisiert und in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengeführt, die die Grundlage für den Förderantrag bildet.

2.5.1. Ordnungsmaßnahmen:

Grundsätzlich sind alle in der nachfolgenden Liste aufgeführten Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht zur Umsetzung wünschenswert. Ihre Realisierung steht jedoch unter dem Vorbehalt der verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen und werden im weiteren Verfahren hinsichtlich Priorität, Umsetzbarkeit und zeitlicher Einordnung differenziert geprüft.

<u>Maßnahme</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>Umsetzung</u>
1. Schmiedtorstraßen	Die Schmiedtorstraße soll als eine der zentralen Verbindungsachsen der Altstadt städtebaulich aufgewertet und in ihrer Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Sie soll in 3. Bauabschnitten umgestaltet werden.	2028-2029 Gesamt 1.171 T. € (Stadt 804 T. €)
2. Holzmarkt/Münz- und Kirchgasse	Im Zuge des Fernwärmeausbaus in Richtung Rathaus und ev. Stift sollen die Oberflächen entsprechend den bestehenden Gestaltungsrichtlinien aufgewertet, sowie eine Straßengestaltung vorgenommen werden. Baumpflanzungen sollen zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.	2028-2030 Gesamt 849 T. € (Stadt 537 T. €)
3. Marktplatz	Der Marktplatz soll in seiner Funktion als zentraler öffentlicher Raum, Fest- und Versammlungsort der Stadt gestärkt und in seiner hohen Multifunktionalität gesichert werden.	2029-2032 Gesamt 1.854 T. € (Stadt 1.412 T. €)
4. Hortus Medicus	Der historische Botanische Garten soll in seiner	2030-2031

Maßnahme	Beschreibung	Umsetzung
	ursprünglichen Funktion als öffentlich zugänglicher Garten wiederhergestellt werden.	Gesamt 597 T. € (Stadt 239 T. €)
5. Haagtorplatz	Der Haagtorplatz soll als westlicher Eingang zur Altstadt städtebaulich neu geordnet und in seiner Aufenthaltsqualität deutlich gestärkt werden.	2030-2031 Gesamt 1.332 T. € (Stadt 927 T. €)
6. Froschgasse/Bachgasse	Der verkehrsberuhigte Bereich soll erhalten und gestalterisch aufgewertet werden. Ziel ist es die Aufenthaltsqualität und Barrierearmut zu verbessern.	2030-2031 Gesamt 687 T. € (Stadt 468 T. €)
7. Grüner Platz Johanneskirche	Der Bereich soll städtebaulich neu geordnet und als ruhiger, grüner Aufenthaltsort im dichten Altstadtgefüge qualifiziert werden. Ziel ist die Entwicklung eines klimatisch wirksamen, konsumfreien Aufenthaltsraums unter Einbeziehung der vorhandenen Baumbestände.	2030-2032 Gesamt: 530 T. € (Stadt 339 T. €)
8. Lange Gasse Nord	Die Lange Gasse soll in ihrem nördlichen Abschnitt als verkehrsberuhigter Stadteingang aufgewertet werden. Ziel ist es, die Funktion als wichtige fußläufige Verbindung zu stärken und zugleich Impulse für die angrenzenden Nutzungen und den Gebäudebestand zu setzen.	2032-2033 Gesamt: 599 T. € (Stadt 412 T. €)
9. Krumme Brücke	Der Bereich soll zu einem qualitätsvollen Fußverkehrs- und Platzraum weiterentwickelt werden. Besonderer Fokus liegt auf der Erhöhung der Aufenthaltsqualität, unter anderem durch Sitzgelegenheiten und Begrünung unter Erhalt der prägenden Platane.	2033-2034 Gesamt: 663 T. € (Stadt 470 T. €)
10. Innenhof Bürgerheim	Der Innenhof soll als ruhiger, grüner Ort qualifiziert und in seiner Funktion für die Bewohnenden des Pflegeheims sowie für Mitarbeitende und Nutzende der angrenzenden Einrichtungen gestärkt werden.	2033 Gesamt: 172 T. € (Stadt 110 T. €)
11. Collegiums- und Hirschgasse	Der Bereich soll städtebaulich neu geordnet und künftig als Fußgängerzone entwickelt werden. Ziel ist es, den Fußverkehr zu stärken und bestehende Nutzungskonflikte dauerhaft zu reduzieren.	2033-2034 Gesamt: 647 T. € (Stadt 416 T. €)
12. Östliche Hintere Grabenstraße	Der Straßenabschnitt soll funktional und gestalterisch aufgewertet werden, um den Anforderungen der Anlieferung für den Nahversorger im Nonnenhaus besser gerecht zu werden. Ergänzend sollen Fahrradabstellanlagen integriert werden, um der hohen Frequentierung Rechnung zu tragen und den Radverkehr zu stärken.	2034-2035 Gesamt: 445 T. € (Stadt 300 T. €)
13. Nonnengasse und Beim Nonnenhaus	Der Bereich soll städtebaulich aufgewertet und in seiner Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden. Ziel ist es, insbesondere die Eingangsbereiche zur Stadtbücherei und zur Kulturhalle baulich und gestalterisch zu stärken sowie barrierefreie Zugänge zu ermöglichen.	2034-2035 Gesamt: 811 T. € (Stadt 561 T. €)

Maßnahme	Beschreibung	Umsetzung
14. Stadteingang Schmiedtorstraße	Dieser Stadteingang ist Teil einer komplexen Kreuzungssituation am nördlichen Altstadtteingang und soll nach der Aufwertung der Schmiedtorstraße umgesetzt werden. Die Aufwertung des Straßenraums zwischen dem urbanen Kelternplatz, der angrenzenden Fußgängerzone sowie der Einbahnstraße Am Stadtgraben, soll einen angemessenen Eingang in die Altstadt ermöglichen.	2035 Gesamt: 161 T. € (Stadt 108 T. €)

2.5.2. Sonstige Maßnahmen:

Über die Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum hinaus wurden Maßnahmen zur Stärkung der Erdgeschossnutzungen, zur Aktivierung des öffentlichen Raums und zur Förderung des Wohnens in der Altstadt identifiziert. Die Sonstigen Maßnahmen müssen nach Aufstellung des Sanierungsgebietes konkretisiert und auf Förderfähigkeit geprüft werden. Sie werden dem Gemeinderat nach Aufstellung des Sanierungsgebietes zur Entscheidung vorgelegt.

Maßnahme	Beschreibung
1. Radabstellanlage beim Nonnenhaus	Um der hohen Frequentierung sowie der zentralen Funktionen des Standorts mit Nahversorgung, Stadtbücherei und Kulturhalle gerecht zu werden soll eine zusätzlich Radabstellanlage errichtet werden.
2. Reaktivierung Hofstüble im Bürgerheim	Das Hofstüble soll als öffentlich zugänglicher und niedrighschwelliger Begegnungsort reaktiviert werden. Durch die Nutzung als Dritter Ort sollen soziale Kontakte, nachbarschaftlicher Austausch sowie kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten im Quartier gefördert und die soziale Infrastruktur im Untersuchungsbereich gestärkt werden.
3. Dritte Orte in der Stadt etablieren	Zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts und der Teilhabe sollen bestehende und potenzielle Dritte Orte im Untersuchungsbereich sichtbar gemacht und in ihrer Funktion als Begegnungsorte unterstützt werden.
4. Nachfolger ‚Probiererle‘ im öffentlichen Raum	Gefördert werden sollen temporäre oder experimentelle Nutzungen sowie Projekte zur Belebung und Nutzung des öffentlichen Raums. Gleichzeitig sollen bürgerschaftliches Engagement und innovative Nutzungsideen unterstützt werden.
5. Nachfolger ‚Probiererle‘ zur Aktivierung von EG-Flächen	Zur Aktivierung von Erdgeschossflächen sollen Verfügungsmittel zur Initiierung und Unterstützung von Impulsprojekten bereitgestellt werden. Gefördert werden sollen temporäre oder experimentelle Nutzungen sowie Projekte zur Belebung leerstehender Flächen.
6. Quartiersmanagement Gewerbe (City-Management)	Ein quartiersbezogenes Gewerbe- bzw. City-Management soll Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Erdgeschossnutzungen bündeln und koordinieren.
7. Begleitende Maßnahmen Marktplatz (EG-Zone Marktplatz)	An den Randbereichen des Marktplatzes sind begleitende Maßnahmen zur Stabilisierung und Aktivierung der Erdgeschossnutzungen vorgesehen.

2.5.3. Förderung privater Sanierungsmaßnahmen:

Aufgrund der Bedeutung der Altstadt empfiehlt die Verwaltung, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen weiterhin durch Zuschüsse zu unterstützen. Gegenüber bisherigen Sanierungsgebieten sollen die Förderbedingungen angepasst werden, um Anreize für umfassende Modernisierungen zu schaffen. Darüber hinaus soll die Förderung dazu beitragen, die Wohnfunktion der Altstadt zu stärken, insbesondere zusätzlichen familiengerechten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und damit eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu fördern. Die konkreten Förderkonditionen werden im Rahmen der kommunalen Förderrichtlinien festgelegt.

2.6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Anlage 3, beträgt das Gesamtvolumen der angestrebten Maßnahmen über einen Zeitraum von rund 10 Jahren knapp 13,5

Mio. €. Der Eigenanteil der Stadt beträgt dabei ca. 8,5 Mio. € unter der Annahme, dass die Stadt Tübingen rund 5 Mio. € Fördermittel von Bund und Land im Laufe des Sanierungsverfahrens bewilligt bekommt. Über die Realisierung einzelner Maßnahmen entscheidet der Gemeinderat jeweils im Rahmen der Haushaltsberatungen sowie der projektbezogenen Einzelbeschlüsse.

2.7. Wahl des Sanierungsverfahrens

Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung wird empfohlen, das Sanierungsgebiet „Altstadt“ im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen überwiegend der Erhaltung und Modernisierung des Gebäudebestands sowie der Aufwertung des öffentlichen Raums. Tiefgreifende städtebauliche Neuordnungen, Eingriffe in bestehende Eigentumsverhältnisse oder die Schaffung neuen Baurechts sind nicht vorgesehen.

Da keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind und die besonderen sanierungsrechtlichen Instrumente für die Erreichung der Sanierungsziele nicht erforderlich sind, liegen die Voraussetzungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren vor.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme nicht erforderlich. Über die Genehmigungsrechte gemäß § 144 BauGB entscheidet der Gemeinderat im Satzungsbeschluss und über Allgemeingenehmigungen zu einem späteren Zeitpunkt.

3. Weiteres Vorgehen und Vorschlag der Verwaltung

Mit dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchung liegen die fachlichen Voraussetzungen für die Beantragung einer Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ vor. Die Verwaltung empfiehlt daher, auf Grundlage des vorliegenden Berichts sowie der Maßnahmenliste und der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Antragsstichtag

02. November 2026 einen Förderantrag beim Land Baden-Württemberg zu stellen.

Im Falle einer Programmaufnahme, über die voraussichtlich im Frühjahr 2027 entschieden wird, soll dem Gemeinderat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt“ zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

4. Lösungsvarianten

4.1. Es erfolgt keine Antragstellung auf Städtebauförderung und es wird auf die Aufstellung eines Sanierungsgebiets Altstadt verzichtet. Hierdurch dürften insbesondere die Ordnungsmaßnahmen in Anbetracht der angespannten Haushaltslage nicht oder nur eingeschränkt umgesetzt werden können.

4.2. Es könnten andere Maßnahmen ausgewählt und die Prioritäten für die Umsetzung anders gewählt werden. Die finanzielle und kapazitive Machbarkeit müsste dann neu bewertet werden

5. Klimarelevanz

Die Vorbereitende Untersuchung Altstadt bildet eine wesentliche Grundlage für die klimagerechte Weiterentwicklung der Tübinger Altstadt. Die im Bericht formulierten Sanierungsziele und Maßnahmen berücksichtigen insbesondere die Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung. Hierzu zählen unter anderem die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, die Unterstützung des Ausbaus einer klimafreundlichen Wärmeversorgung und Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung öffentlicher Räume zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei zunehmender sommerlicher Wärmebelastung.

Die konkreten Auswirkungen auf das Klima ergeben sich erst im Rahmen der späteren Umsetzung einzelner Maßnahmen und werden bei den jeweiligen Projektbeschlüssen gesondert bewertet.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die unter Punkt 2.6 genannten erforderlichen Mittel für das neue Sanierungsgebiet Altstadt werden im Rahmen der Haushaltsplanung 2027 angemeldet.